



SILVER AVENIR  
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

# Reporting mensuel

SCI Silver Avenir

Janvier 2025

Valable du 01/01/2025 au 31/01/2025



# Avertissements & risques

## Présentation SCI Silver Avenir

La Société Civile Immobilière à capital variable « Silver Avenir » est un FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) géré par Arkéa REIM

Elle est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance-vie. La SCI ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas agréée par l'AMF.

L'objet principal de la SCI « Silver Avenir » est de proposer aux investisseurs de valoriser leur capital à long terme grâce à un portefeuille constitué d'actifs immobiliers résidentiels acquis auprès de séniors en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété.

L'investissement en viager formule 100% bouquet permet à la SCI de se constituer un patrimoine qualitatif avec une décote à l'achat.

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com)

### Risque lié au marché immobilier

L'évolution des prix immobiliers à la hausse comme à la baisse peut impacter la valeur de votre investissement.

### Risque de perte en capital

Le capital initialement investi pourrait ne pas être intégralement restitué.

### Risque lié à la gestion discrétionnaire

Les décisions d'investissement et de gestion sont soumises à la seule appréciation des gérants de la SCI. La valeur de votre investissement par rapport à d'autres investissements comparables pourrait varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la pertinence des décisions prises.

### Risque de liquidité

Lié à l'exposition majoritaire de la SCI à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

### Risque de longévité

Si l'espérance de vie réelle était plus importante que celle calculée par les tables de mortalité INSEE, la performance de votre investissement pourrait être plus faible qu'attendu initialement.

### Risque de durabilité

Événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

### Durée de placement recommandée

8 ans.

Les informations légales concernant la SCI Silver Avenir, notamment le Document d'Information des Investisseurs, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

[info@arkea-reim.com](mailto:info@arkea-reim.com)

Liste des risques non exhaustive, se référer au DIC et au Document d'information des investisseurs.

# Chiffres clés

L'essentiel du mois (au 31/01/2025)

**4.03%\*** Performance 2024

**883 M€**

Actif net

**574**

Nombre de biens en portefeuille

**1**

Acquisition ce mois

**98%**

Part immobilier direct et indirect

**136,30€**

Valeur liquidative

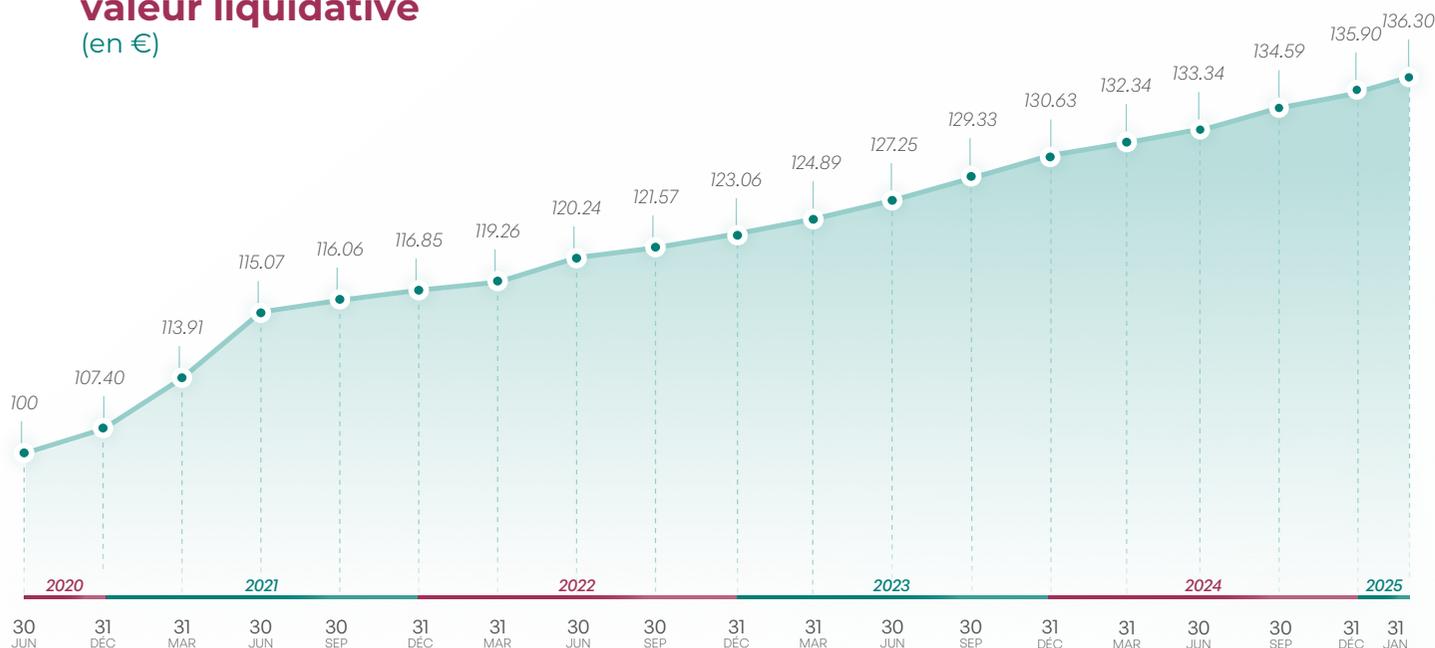
\*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.



# Performances

au 31.01.2025

## Evolution de la valeur liquidative (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps



YTD au 31/01/2025

**0.29%\***

## Performances\*

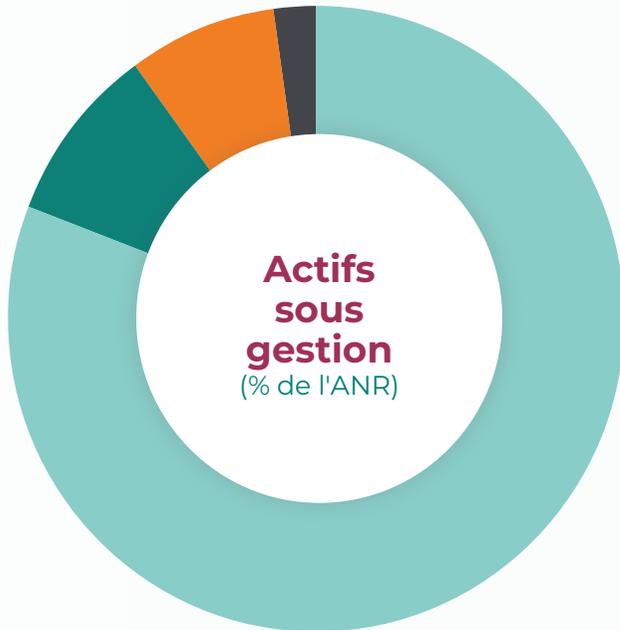
3 mois	+1.05%
1 an glissant	+3.56%
depuis le lancement (30.06.2020)	+36.30%
annualisée depuis le lancement (30.06.2020)	+6.99%

## Performances calendaires\*

2021	8.80%
2022	5.31%
2023	6.15%
2024	4.03%

\*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 31/01/2025.

# Situation du patrimoine



● **2%**  
Poche financière et de liquidités\*

● **81%**  
Immobilier occupé

● **8%**  
Immobilier libéré

● **9%**  
Frais et droits d'acquisition

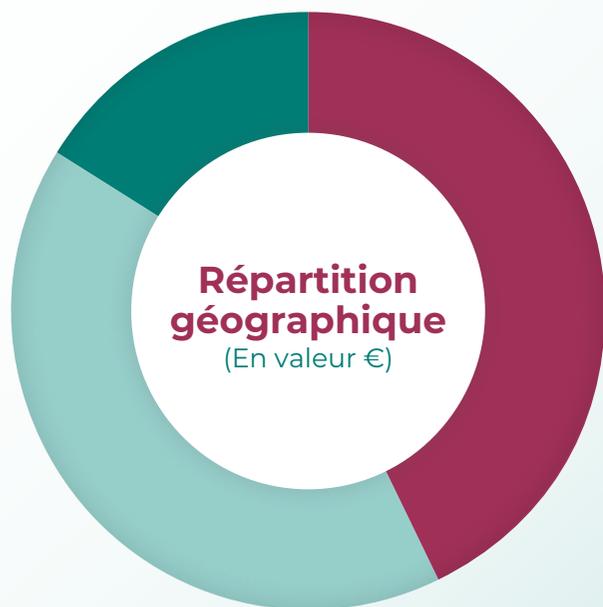
**Poche immobilière**  
(% de l'ANR)

**98%**

\*Le montant de la provision pour gros travaux (27.7M€) est déduit de la poche de liquidités



# Poche immobilier direct



- 44% Ile-de-France
- 39% PACA
- 17% Autres régions



# Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne  
(Base: pleine propriété)

**37%**

Espérance de  
vie actuelle

**11.5 ans**

Âge  
moyen

**80 ans**

Valeur libre  
moyenne

**1.73M€**

Valeur libre  
médiane

**1M€**

Surface moyenne  
des biens en  
portefeuille

**167m<sup>2</sup>**



♥ **36%**  
Couples

♀ **34%**  
Femme seule

♂ **30%**  
Homme seul

**Répartition par typologie**  
(En nombre)



**63%**  
Appartements



**37%**  
Maisons

# Bon à savoir

## Définitions et lexique

### Actif Net

L'Actif Net correspond à la somme des valeurs des actifs composant le fonds (immobilier, poche financière et liquidités, frais et droits d'acquisition, etc.) retraits des diverses charges réelles et futures (frais de gestion, provision pour travaux, etc.)

### Décote moyenne

Correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien immobilier (déterminé par un expert immobilier indépendant) et son prix d'acquisition par Silver Avenir (frais d'agence inclus)

La décote dépend de plusieurs paramètres : âge du/des occupant(s), sexe du/des occupant(s), état du bien, localisation, estimation de la valeur locative

### Espérance de vie

L'espérance de vie se définit comme le nombre d'années moyen qu'il reste à vivre à un individu donné en fonction de son sexe et de son âge. Cette donnée est évaluée sur la base de table de mortalité générationnelle mise à disposition par l'INSEE (TGH-TGF 00-05)

### Espérance de vie moyenne du portefeuille

Correspond à la moyenne des espérances de vie résiduelles (non pondérées par la valeur des biens) de l'ensemble des seniors occupant les biens, à date

### Frais et droits d'acquisition

Correspond aux frais et droits payés lors des acquisitions amortis sur dix ans

### Immobilier libéré

Représente les biens libérés par les seniors (libération définitive du bien, anticipée ou non, ou décès) qui sont actuellement en travaux, en cours de relocation ou loués

### Immobilier occupé

Représente les biens occupés par les seniors usant de leur droit d'usage ou de leur usufruit

### Poche de liquidités

Représente notamment le cash à investir (dépôt à la banque ou fonds monétaire)

### Poche financière

La poche financière est investie majoritairement sur des supports réputés peu risqués (fonds obligataires court terme et contrats de capitalisation) et dépôts à terme

### Valeur en pleine propriété

Il s'agit de la valeur d'expertise à date du bien

### Valeur moyenne bien libre

Il s'agit de la moyenne des valeurs d'expertise à date des biens

# Caractéristiques générales

## Informations générales

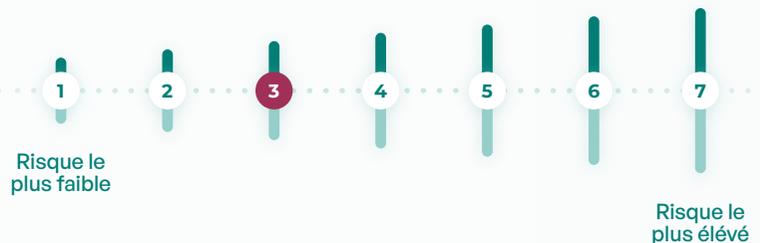
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

Valorisateur	Fi Partners
Eligibilité	Assurance-Vie
Expert immobilier	BNP REAL ESTATE JLL Expertises France
Société de Gestion	Arkéa REIM, agrément AMF n° GP-20228 délivré le 23 mars 2022
Facteurs de risques	<b>Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité</b> Liste des risques non exhaustive, se référer au Document d'Information des Investisseurs

## Frais

Droits d'entrée	2% (abaissés temporairement à 0%*)
Frais de gestion	1,60% de l'actif net
Frais d'acquisition	1,5% HT max de la valeur de la nue-propriété HD
Frais de cession	3% HT max de la valeur de la pleine-propriété HD

## Profil de risque



\*Sous réserve des conditions appliquées par chaque assureur.

# RENDEZ VOUS

sur [arkea-reim.com](https://arkea-reim.com)

*Pour retrouver toutes les informations  
sur Silver Avenir*

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

Les performances et les taux de rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.